

Stand: 12. April 2021

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER NR. 3 - ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG – DER GEMEINDE ELMENHORST

Gebiet: westlich der Straße Siebenbergen / L 82, südlich der Jersbeker Straße, östlich der Straße Am Sportplatz und nördlich der Sportplätze in Elmenhorst



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	13
2.4	Erschließung .....	13
2.5	Grünplanung .....	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	17
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>21</b>
4.1	Stromversorgung.....	21
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	21
4.3	Löschwasserversorgung.....	22
4.4	Müllentsorgung.....	22
4.5	Gasversorgung.....	22
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>23</b>
5.1	Bodenschutz .....	23
5.2	Altlasten .....	25
5.3	Archäologie und Denkmalschutz .....	25
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>26</b>
7.1	Flächenbilanz .....	26
7.2	Bauliche Nutzung .....	26
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>27</b>

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer: 19184, von LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, vom 29.05.2020

Anlage 2: Bestandsplan, von Schlie ... Landschaftsarchitektur, Timmendorfer Strand, vom 25.11.2020

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
Gabriele Teske  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für die zweckgebundene Neuordnung des Gebietes für die Tennis- und Feuerwehnutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Planungsabsicht der Gemeinde ist die Neuordnung des gesamten Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Danach soll

- ein neuer Standort für die dringend erforderliche Feuerwehr entstehen,
- der Tennisplatz so abgesichert werden, wie er heute besteht, einschließlich der Sicherung einer Fläche für den Bau einer Tennishalle,
- der vorhandene gastronomische Betrieb gesichert werden,
- der Festplatz hier neu angelegt werden,
- die Sportplätze verbindlich abgesichert werden
- sowie neue Bauplätze am Wendehammer der südwestlich angrenzenden Straße Am Sportplatz entstehen.

Eine besondere Priorität liegt in der Umsetzung des neuen Feuerwehrstandortes.

Allerdings liegt ein Teilbereich (der Standort für den geplanten Festplatz, der gastronomische Betrieb, die Sportplätze und die neu geplanten Bauflächen) in einem Landschaftsschutzgebiet. Somit müsste die Fläche aus diesem entlassen sein, bevor der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann. Das Entlassungsverfahren ist zeitaufwendig und kann nicht kalkuliert werden.

In Absprache mit dem Kreisplanungsamt wird daher folgende Teilung des Plangebietes wie folgt empfohlen:

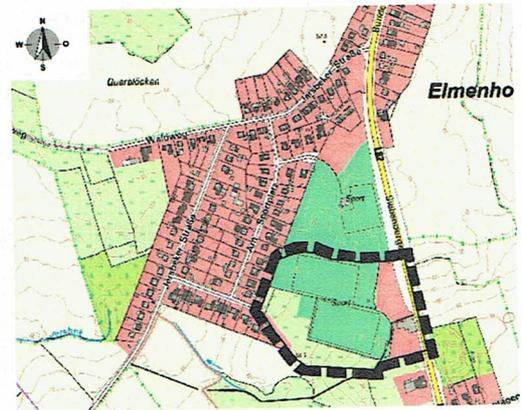
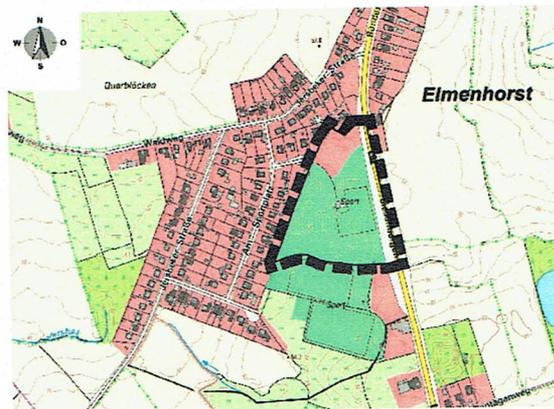
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Elmenhorst für ein Gebiet westlich der Bundesstraße / L 82, südlich der Jersbeker Straße, östlich der Straße Am Sportplatz und nördlich der Sportplätze in Elmenhorst nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
- 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Elmenhorst für ein Gebiet westlich der Bundesstraße / L 82, südlich der Tennisplätze und östlich der Straße Am Sportplatz nach § 5 (mit Änderung des Flächennutzungsplanes) bzw. § 10 Baugesetzbuch mit jeweils einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung

Daraus resultieren folgende Plangebiete:

**Bild 1:** Geltungsbereiche der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

7. Änderung = dieses Verfahren

8. Änderung



Mit diesem Hintergrund erfolgt – in diesem Verfahren - die Aufstellung der 7. Änderung für den Bereich, in dem die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einen Tennisplatz zulässt, einschließlich seiner erforderlichen Anlagen. Zudem ist im Norden ein Park geplant, die in der Form nicht entstand.

Angedacht ist hier die Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes und die Absicherung des Tennisplatzes einschließlich der erforderlichen Zufahrten.

Für einen Teil der bisher festgesetzten Tennisanlage wurde im Jahr 2016 die Unterbringung von fünf mobilen Wohnhäusern zur Unterbringung für Asylbewerber – befristet auf 5 Jahre - genehmigt. Diese sollen über den Bebauungsplan solange abgesichert werden, wie sie für die Gemeinde erforderlich sind. Danach ist diese Fläche wieder an den Tennisplatz anzugliedern. Auch diese bedingungsgebundenen Nutzungen sollen gesichert werden.

Um diese Ziele umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Für die Gemeinde wurde ein „Ortsentwicklungskonzept“ im Jahr 2019 erstellt. Ein Ergebnis war die Erforderlichkeit eines neuen Feuerwehrgebäudes für Elmenhorst genau an dem Standort im Plangebiet, da dieser Standort:

- bisher als Parkplatz dient,
- im Eigentum der Gemeinde ist,
- verkehrlich gut erschlossen ist bzw. den Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse entspricht und
- die anzustrebende Hilfsfrist von zehn Minuten innerhalb des Gemeindegebietes sichern kann.

Das verbleibende Gebiet, bis zum südlich angrenzenden Graben, dient bereits als Tennisplatz bzw. Parkanlage. Hier erfolgt nur eine Neuordnung der Flächen.

Das Plangebiet ist somit baulich vorbelastet. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG vom 12.12.1996, – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es verfügt über Baurechte nach § 30 BauGB,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für gemeinbedarfsgerechte Nutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

#### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	17.10.2019
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		03.12.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 17.12.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.12.2020 – 18.01.2021
x	2. Auslegungsbeschluss		12.04.2021
x	1. eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	22.01.2021 – 09.02.2021
x	3. Auslegungsbeschluss		12.04.2021
x	2. eingeschränkte Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	29.04.2021 – 14.05.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.04.2021

#### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß der Anlage „Schalltechnische Untersuchung“ sind keine wesentlichen Verschlechterungen durch die Planung auf die Umgebung durch Immissionen und Emissionen zu erwarten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

#### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

##### a) Begründung des Verfahrens

Die mit baulichen Nutzungen überplante Fläche umfasst ca. 6.785 m<sup>2</sup>. Davon werden jedoch neu ca. 5.380 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen mit einer

maximalen zulässigen Bebauung von 2.000 m<sup>2</sup>. Ca. 800 m<sup>2</sup> dienen der Verschiebung und Sicherung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles. Alle anderen Nutzungen (hier Tennishalle von 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und Clubhaus 300 m<sup>2</sup>) werden lediglich in ihrem Bestand gesichert. Somit umfasst die max. mögliche zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Östlich der L 82 grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Ansonsten ist das Gebiet von Nutzungen umgeben, die nach § 30 BauGB zulässig sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

## **b) Anwendbarkeit**

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung bereitet hauptsächlich eine Nachverdichtung vor, die in ausgewiesene Grünflächen (Nutzung als Sportplatzflächen und Parkanlage) sowie Parkplatzflächen eingreift und darüber hinaus Grünflächen sichert.

Neu bebaut wird die ausgewiesene Grünfläche, die aktuell als Sportplatzfläche genutzt wird (Nutzung auch als Festwiese) bzw. die Grünflächen Parkanlage. Gemäß der Anlage 2 bestehen hier keine gesetzlich geschützten Strukturen, deren Beseitigung vorgesehen wird.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind jedoch nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein weitgehend bebautes Gebiet, welches vorrangig in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt (siehe Anlage 2). Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt, wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden (siehe Anlage 2).

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Bild 2) stellt das Plangebiet als Grünfläche „Parkanlage, Bolzplatz/Spielwiese und Tennisplätze“ dar. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich. Hier erfolgt eine Darstellung, die der Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 3, 7. Änderung entspricht

## **1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

### **1.2.1 Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Elmenhorst als Ordnungsraum, der an den 10 km Umkreisen von den zentralen Orten Ahrensburg und Oldesloe grenzt.

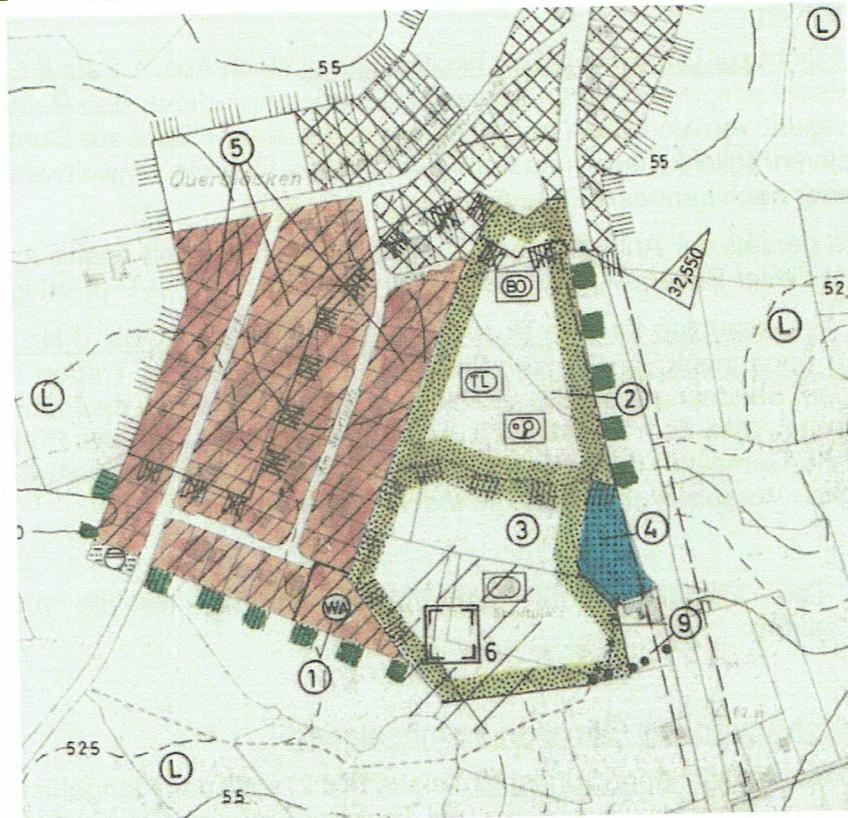
Der Regionalplan I 1998 zieht den Ort in die Siedlungsachse von Bargteheide ein und ordnet Elmenhorst die besondere örtliche Einstufung „planerisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung“ zu.

### **1.2.2 Kommunale Planungen**

Die wirksame 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.04.1980 (siehe Bild 2) stellt den Bereich westlich der L 82 /Bundesstraße als Grünfläche „Parkanlage, Bolzplatz/Spielwiese und Tennisplätze“ dar.



Bild 2: Auszug 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

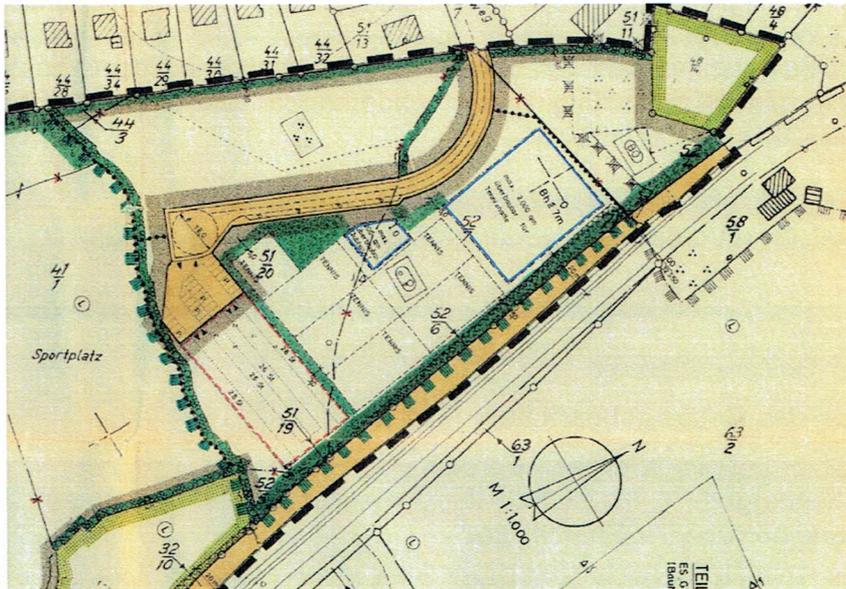


Es gilt ein Landschaftsplan, dessen Aussagen übereinstimmend sind.

Für das Plangebiet selbst gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Danach ist eine innere Erschließung des Plangebietes vorgesehen, über die die östlich angrenzenden Sportflächen erschlossen werden sollen.

Für die Sportflächen sind großflächige bauliche Versiegelungen planungsrechtlich vorbereitet in Form von Tennisplätzen, Stellplätzen und einer 2.000 m<sup>2</sup> umfassenden Tennishalle.

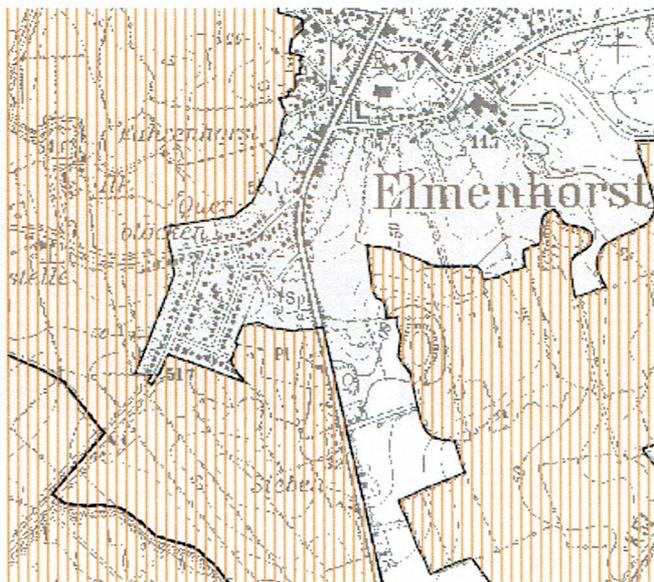
Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung



### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

An das Plangebiet grenzt im Süden und Osten ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses darf in seiner Nutzung nicht verschlechtert werden. Allerdings wird die angrenzende Fläche im Osten landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt ein Sportplatz an, der im LSG liegt. Hier wird eine Entlassung für den Sportplatz im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorbereitet. Verschlechterungen sind daher nicht zu erwarten.

Bild 4: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 18.11.2020



-  Naturschutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiete

Die Planung sieht eine Zu- und Abfahrt für die Einsatzkräfte der Feuerwehr und die Nutzer des Tennisplatzes und des geländemodellierten Radsportplatzes von 6 m Breite vor. Eine zweite Zu- und Abfahrt in einer Breite von 7 m ist den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr vorbehalten. Eine Zufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze. Eine Inaussichtstellung dieser Änderungen wurde beantragt und am 07.03.2021 in Aussicht gestellt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Elmenhorst, und zwar westlich der Straße Siebenbergen / L 82, südlich der Jersbeker Straße, östlich der Straße Am Sportplatz und nördlich der Sportplätze.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Der nördliche Teil des Plangebietes dient als öffentlicher Parkplatz und Festwiese. Er hat eine direkte Zufahrt zur Landesstraße 82 und zum Finkenweg. Die Verkehrsfläche erschließt zugleich den Tennisplatz im Süden bzw. die fünf Asylantenwohnhäuser im Südwesten.

Zum Wohngebiet in Richtung Westen verläuft ein Wall. Im Süden schließt sich ein Graben an, der von Gehölzen gesäumt ist.

Östlich der gemeindlichen Flächen verläuft die L 82 mit einem parallel verlaufenden Rad- und Gehweg, dem sich ein Graben anschließt.

Bild 5: Eigene Fotos vom 03.06.2020

*Parkplatz*



*Asylantenwohnungen*



## Tennisplatz



## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Bauflächen oder –gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein Feuerwehrgebäude ist nicht gleichzustellen mit einem Wohngebäude. Daher wird dem Gebäude eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Um eine entsprechende dominante und zweckgebundene Bebauung zu ermöglichen, werden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt bei einer zulässigen eingeschossigen Bauweise.

Die zulässige Gebäudehöhe bleibt auf 65 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Das Gelände liegt bei max. 56 m über NHN. Somit ist eine Gebäudehöhe von 9 m zulässig.

Feuerwehren benötigen häufig jedoch auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie z. B. Übungswand oder Schlauch-trocknungsturm). Diese baulichen Anlagen werden zugelassen, wenn sie erforderlich für die Hauptnutzung sind und dieser baulich untergeordnet sind.

Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr benötigen größere Stellplatzflächen, die auch so angelegt sind, dass es zu keinen Gefährdungen der Feuerwehrleute im Einsatzfall kommt. Somit sind freizügige Zufahrten zu den Stellplätzen erforderlich. Um diesen Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 100 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf. Das sind 60 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und 40 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

In Grünflächen sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung eines eingeschossigen Baukörpers mit einer Grundflächenzahl von 300 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> für das Vereinsheim des Tennisclubs. Bisher hatte dieser keine Höhenbegrenzung. Daher wird diese Regelung beibehalten.

Darüber hinaus benötigen Tennisplätze Dränagen und Bodenverdichtungen in Form von Bodenveränderungen. Somit gelten sie als bauliche Anlagen. Um diese abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Grünfläche Tennisplatz nach § 16 Abs. 5 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ebenerdige Tennisspielflächen bis zu 5.000 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Der Teil A-1 setzt für den südwestlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, zu denen auch Übergangswohnungen für Asylbewerber zählen. Diese Wohnungen sind vorhanden und werden für eine gewisse Zeit benötigt. Daher erfolgt eine entsprechende Bestandssicherung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 sowie einer eingeschossigen Bauweise.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 60 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Das Gelände liegt bei max. 54 m über NHN. Somit ist eine Gebäudehöhe von 6 m zulässig.

Werden die im "Teil A-1: Planzeichnung" mit der Festsetzung "*sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Übergangswohnungen für Asylbewerber*" nicht mehr benötigt und aufgegeben, dann tritt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Festsetzungen nach "Teil A 2: Planzeichnung" in Kraft. Dann entsteht die Möglichkeit, die bereits in der 1. Änderung geplante Tennishalle zu errichten. Dafür wird die Gemeinbedarfsfläche dann wieder der Grünfläche „Tennisplatz“ zugeschlagen und ein Baukörper für eine 2.000 m<sup>2</sup> (Grund- und Geschossflächenzahl) umfassende Tennishalle in einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Auch hier gab es keine Höhenbegrenzung. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 61 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Somit ist eine Gebäudehöhe von 7 m zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Ursprungsplan.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist im Plangebiet umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- die Entwicklungsfähigkeit der besonderen Nutzungsformen und
- die Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Ein Feuerwehrgebäude bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solche Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehrrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr selbst ist dadurch nicht gefordert.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L 82 werden Sichtdreiecke zur Landesstraße und zum Radweg festgesetzt. Damit diese auch einsehbar bleiben, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig sind. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Häufig reicht die Höhe nicht aus, wenn eine gewisse Einbruchssicherheit gewährleistet werden soll. Zudem muss der Tennisplatz auch die Umgebung vor hochfliegenden Bällen schützen. Abweichend von der LBO wird daher eine Höhe von max. 1,80 m zugelassen.

## 2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die L 82 und die Jersbeker Straße.

In das Plangebiet wird die L 82 zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Diese Flächensicherung erfolgt als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“.

Durch die Planung wird eine neue innere Erschließung vorbereitet, die für die Allgemeinheit an den Finkenweg angebunden ist.

Allerdings wird für den Tennisplatz und den Radsportplatz ein Fahrrecht über das Feuerwehrgelände eingeräumt, um den angrenzenden Finkenweg nicht übermäßig stark zu belasten.

#### **2.4.1 Stellplätze**

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

#### **2.4.2 Parkplätze**

Die Gemeinbedarfsflächen dienen ausschließlich der Feuerwehr bzw. Asylanten. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich. Das Gleiche gilt für den Tennisplatz, dessen Besucher die Tennisspieler sind.

In der Umgebung ist ausreichend Platz zum Parken der Gäste des Plangebietes.

### **2.5 Grünplanung**

#### **2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Grünflächen gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Sportflächen (Tennisanlage), ausgedehnte Rasenflächen, eine extensiv genutzte Grünlandfläche und Ruderalflächen. Gehölzbestände rahmen und gliedern das gesamte Gebiet. Bestandteil davon sind verschiedene alte, erhaltenswerte Eichen.

Die Planung sichert die markanten Grünstrukturen, Anpflanzungen und naturnah entwickelten Grünflächen im Südwesten und Süden. Eingriffe werden hier nicht vorbereitet.

In seinem Bestand bleibt der Tennisplatz als Grünfläche im Osten gesichert. Erweiterungen sollen langfristig im Westen erfolgen, wenn die Fläche nicht mehr für gemeindliche Nutzungen erforderlich ist. Hier wird als weitere Nutzung auch ein geländemodellierter Radsportplatz (Dirt-Jump-Bahn) zulässig. Im Falle der Umsetzungen erfolgen Geländemodellierungen, die dann durch die Fahrräder befahrbar sind.

Im Westen befinden sich Lärmschutzwälle. Der in der Mitte des Plangebietes bleibt bestehen. Der Lärmschutzwall im Nordwesten soll hingegen nach Westen und Norden verschoben werden, um der Entwicklung der Feuerwehr nicht entgegenzustehen. Eingriffe in Gehölzbestände und der Verlust von Einzelbäumen werden aufgrund der Planung nur sehr kleinflächig vorbereitet.

Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung als bedeutsam festgestellten Bäume, wertvollen flächenhaften Gehölzbestände und Offenbiotope (Grünlandflächen, Ruderalflächen) im Süden werden im Bebauungsplan gesichert. Von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen im Rahmen der Innenentwicklung wird abgesehen.

## 2.5.2 Artenschutz

Aufgrund der Planung kommt es somit auf dieser Fläche zu einem Lebensraumverlust (Nahrungs- und Brutbiotope) für Tiere, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der Lebensraumverlust bezieht sich überwiegend auf bereits intensiv genutzte Flächen, so dass keine spezialisierten Arten mit besonderen Lebensraumsprüchen.

Für die gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes allgemein zu beachten. Im Eingriffsbereich sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse relevant. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen der von den geplanten Eingriffen betroffenen Flächen ist die Beeinträchtigung von anderen Säugetierarten sowie der Artengruppen Fische, Amphibien, Reptilien, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und Insekten auszuschließen.

### Vögel

Das von den geplanten Eingriffen betroffene nördliche Plangebiet ist strukturarm. Dort sind vorwiegend weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Hierzu zählen gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen haben. Ein Vorkommen von Offenlandarten kann als unwahrscheinlich angesehen werden. Gebäude- oder Höhlenbrüter werden nicht betroffen sein, da keine Gebäude abgerissen werden und keine Nistkästen, Baumhöhlen oder Horste vorhanden sind.

Wertvolle Gehölzbestände und Offenbiotope im Süden bleiben weitestgehend erhalten. Damit ist eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ergriffen. Sofern zudem keine Rodung der kleinen Gebüschbestände und Einzelbäume außerhalb in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG, zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchgeführt wird, ist eine Verschlechterung der Bestandssituation im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten.

### Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen mit dem Wechsel von Gehölzbeständen zu offenen Bereichen eine Funktion als Nahrungslebensraum für Fledermäuse besitzt. Ein Verlust von Fledermausquartieren ist nicht zu erwarten, da keine Bäume mit einem Stammdurchmesser > 25 cm gefällt werden müssen. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen gehen also nicht verloren.

Wegen der Lage im durchgrünerten Siedlungsbereich kann prognostiziert werden, dass die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe nicht zu einem Verlust essenzieller Nahrungslebensräume für Fledermäuse führen werden. Es sind ausreichend vergleichbare Strukturen im Umfeld vorhanden, in die die Tiere ausweichen können. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

### Haselmaus

Elmenhorst liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (LLUR 2020).

Da alle linearen Gehölzbestände erhalten bleiben, ist nicht mit Verlusten von Individuen oder Lebensstätten zu rechnen, sofern tatsächliche Vorkommen vorhanden sind. Die Rodung von Gehölzen wird baubiologisch begleitet.

### 2.5.3 Eingriff und Ausgleich

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen, die nicht bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Nach o. g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild hinsichtlich des zu erbringenden Ausgleichs bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Die Planung ermöglicht die Neuanlage und Erweiterung bestehender Bauflächen. Damit sind in der Variante A-1 Lebensraumverluste in einer Größenordnung von zukünftig 6.910 m<sup>2</sup> gering bedeutender Biotope verbunden. Sollte die Variante A-2 (Realisierung der Tennishalle) zum Tragen kommen, kommt es zusätzlich zu Eingriffen in 930 m<sup>2</sup> höherwertige Biotopbestände.

**Boden:** Infolge der Planung kann es auf 7.840 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden, der seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann (Pflanzenstandort, Lebensraum für Tiere, Puffer- und Filterfunktion, Luft- und Wasserspeicher). Teilweise sind die Flächen allerdings durch Teilversiegelung (wassergebundene Decke) vorbelastet.

**Wasser:** Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 7.840 m<sup>2</sup> in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Die Bedeutung der Eingriffsflächen für die Grundwasserneubildung ist allerdings gering. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

**Klima/Luft:** Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Parkplatz oder Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dieses bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Elmenhorst, der bei Durchführung der Planung neugestaltet wird. Damit ist den Anforderungen des Naturschutzgesetzes Genüge getan.

Der Eingriff lässt sich wie folgt bewerten:

<b>Eingriff</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>Bedarf</b>
▪ Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr: Verlust von 1.700 m <sup>2</sup> Lärmschutzwall, Ruderalfluren	kurzfristige Wiederherstellbarkeit, Ausgleichsverhältnis 1:1	1.700 m <sup>2</sup>
▪ Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr: Verlust von 3.690 m <sup>2</sup> Rasenplatz	kurzfristige Wiederherstellbarkeit, Ausgleichsverhältnis 1:0,3	1.230 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsflächen: Verlust von 1.020 m <sup>2</sup> teilversiegelten Flächen	kurzfristige Wiederherstellbarkeit, Ausgleichsverhältnis 1:0,2	204 m <sup>2</sup>
▪ Variante A-2: Tennishalle: Verlust von 680 m <sup>2</sup> Grünlandflächen	kurzfristige Wiederherstellbarkeit, Ausgleichsverhältnis 1:1	680 m <sup>2</sup>
▪ Variante A-2: Tennishalle: Verlust von 250 m <sup>2</sup> Gehölzflächen	Langfristige Wiederherstellbarkeit, Ausgleichsverhältnis 1:2	500 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>		<b>4.314 m<sup>2</sup></b>
Abzüglich Neuanlage eines 750 m <sup>2</sup> begrünten Lärmschutzwalls		<b>750 m<sup>2</sup></b>
Verbleibender Ausgleichsbedarf		<b>3.564 m<sup>2</sup></b>

Das Maß des Ausgleichs richtet sich nach dem „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom 09.12.2013*“. In den Ausgleichsfaktoren spiegelt sich die zeitliche Komponente zur Wiederherstellbarkeit des jeweiligen Biotoptyps wider.

Zusammenfassung: Zwar wurde ein Ausgleichsbedarf ermittelt, doch liegt das Plangebiet im Innenbereich und der Bauleitplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt und ist daher nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient ausschließlich der Errichtung einer Feuerwehr. Spielbereiche sind hier nicht erforderlich.

### EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

In der beiliegenden Anlage „Schalltechnische Untersuchung“ wurden der Gewerbelärm, der Sportlärm und der Verkehrslärm untersucht. Das Gutachten kam unter Punkt 7 zu folgendem Ergebnis:

#### a) Allgemeines

*Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beabsichtigt die Gemeinde Elmenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der bestehenden Tennisanlage, den Neubau einer neuen Tennishalle und den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm, Sportlärm und Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Für Gemeinbedarfsflächen stehen formal weder Orientierungswerte noch Immissionsgrenzwerte zur Verfügung, da Gemeinbedarfsflächen weder in der DIN 18005\1, Beiblatt 1 noch in der 16. BImSchV aufgeführt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird aufgrund der üblicherweise ausschließlichen Tagesnutzung ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch vergleichbar eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.*

*Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Beurteilungsgrundlage für die Sportanlagen bildet die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).*

#### b) Gewerbelärm

*Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm des regulären Betriebs der Freiwilligen Feuerwehr wurden die Beurteilungspegel tags und nachts an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs ermittelt. Ergänzend wurden im Tages- und Nachtzeitraum die Geräuschimmissionen des Einsatzfalls der Feuerwehr dargestellt.*

*Gemäß Aussage der Feuerwehr besteht der Einsatz versicherungstechnisch von der Ankunft der Kameraden mit den Pkw bis einschließlich der Wiedervorbereitung des Fahrzeuges auf den nächsten Einsatz nach der Rückkehr im Feuerwehrgerätehaus. Somit sind die Zu- und Abfahrten der Pkw der Mitglieder der Feuerwehr, Abfahrten und Rückkehr der Einsatzfahrzeuge sowie der Einsatz des Martinshorns Inhalt des Einsatzes. Bei Einsätzen, die gemäß Abschnitt 7.1 TA Lärm zur Gefahrenabwehr dienen, dürfen die Immissionsrichtwerte nicht für eine Beurteilung der Einsätze herangezogen werden.*

*Für die übrigen Einsätze kommt in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Fall aufgrund der besonderen Umstände eine*

*Sonderfallprüfung nach 3.2.2 TA Lärm in Betracht, da die prognostische Berechnung nach 3.2.1 der TA Lärm allein die tatsächliche Gesamtbelastung a nicht hinreichend zu bewerten vermag.*

*Die durch den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Elmenhorst zu erwartenden Geräuschimmissionen werden unter Berücksichtigung des Standes der Technik, zeitliche beschränkte Nutzung und Optimierung von Betriebsabläufen soweit es geht, verhindert und auf ein Mindestmaß beschränkt.*

*Für den regulären zeitlich beschränkten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Elmenhorst auf dem geplanten Betriebsgrundstück konnte dabei nach der Regelfallprüfung der TA Lärm festgestellt werden, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft tags und nachts erfüllt werden.*

*Bei Einsatzfällen, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erfolgen, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA Lärm nicht herangezogen werden.*

*Für die übrigen Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Elmenhorst ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände eine nach 3.2.2 TA Lärm Sonderfallprüfung angezeigt und vorliegend dargelegt ist und die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm keinen Grenzwertcharakter darstellen. Damit sind im vorliegenden Fall die Überschreitungen als zumutbar anzusehen.*

*Im vorliegenden Fall zeigt sich im Tages- und Nachtzeitraum für den regulären Betrieb der Feuerwehr, dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.*

*Für das im Einsatzfall erforderliche Martinshorn kann der Mindestabstand nicht erreicht werden. Allerdings ist das Martinshorn aus versicherungstechnischen Gründen im Einsatzfall zwingend erforderlich. Sofern es sich bei Einsätzen um die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes handelt, ist eine Beurteilung des Spitzenpegels gemäß TA Lärm nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der Einsätze nach 3.2.2 TA Lärm angezeigten Sonderfallprüfung sind Überschreitungen des Spitzenpegels als zumutbar anzusehen.*

### c) Sportlärm

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf die vorhandene Wohnbebauung sowie die geplante Gemeinbedarfsfläche ermittelt und beurteilt.*

*Für die Beurteilung des Sportlärms wurden als maßgebliche Lastfälle der Sportbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der mittäglichen und außerhalb der Ruhezeiten (Fußball-Punktspiel) betrachtet.*

*Im Nachtzeitraum und in den morgendlichen Ruhezeiten findet keine Nutzung der Sportanlage statt.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte sowohl bei Punktspielen außerhalb als auch innerhalb der mittäglichen (oder abendlichen) Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten wird.*

Auch innerhalb des Plangeltungsbereiches und hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

#### d) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen der Landesstraße L 82 (Siebenbergen) wurden der Lärmkartierung 2017 des Landes Schleswig-Holsteins entnommen. Zur Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2035/40 wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) wurden gemäß RLS-90 angesetzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Der Plangeltungsbereich wird im straßennahen erheblich durch Verkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Aktiver Schallschutz zum Schutz von

Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Zudem ist die Errichtung von aktiven Lärmschutz nur innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist dies durch die Erschließung des Grundstückes jedoch nicht sinnvoll. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm stehen auch außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, da aufgrund der Lage

nur das direkt dahinter liegende Grundstück von der Maßnahme profitiert. Der Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vor Verkehrslärm kann aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

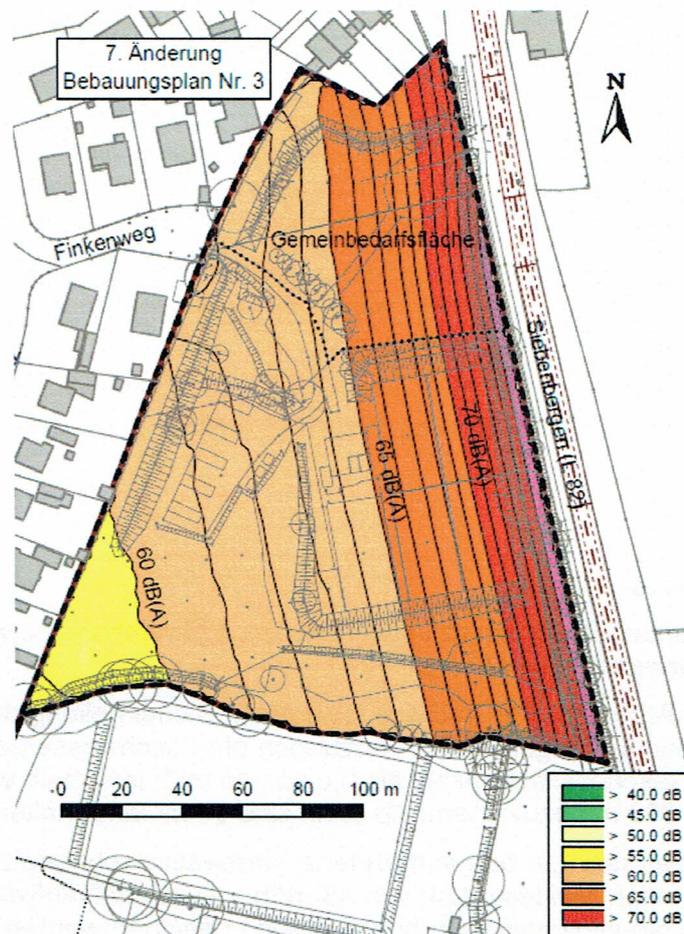
Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Bild 7: Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume“



#### 4 VER- UND ENTSORGUNG

##### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SH-Netz AG vorgenommen.

##### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargtheide-Land mit Anschluss an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargtheide.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargtheide-Land.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargtheide-Land. Die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH ist hier beauftragter Dritter.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Elmenhorst als Träger der NW-Entsorgung. Die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH ist hier beauftragter Dritter. In der Gemeinde gibt es ein Trennsystem. In dieses System wird das Plangebiet über den Finkenweg bzw. der Straße Am Sportplatz angeschlossen, um dann in die Jersbeker Straße zu fließen. Die Leitung sind allerdings heute schon hydraulisch überlastet. Um diese Problematik zu beheben, plant die Gemeinde den Ausbau der Leitungen sowie die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten von Elmenhorst. Diese Ableitung in die Regenwasserkanalisation ist mit der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH abgestimmt.

Seit dem 8. April 2021 liegt im Übrigen ein Gutachten von B2K und dn Ingenieuren GmbH zur Sicherung einer künftig geregelten Regenwasserentsorgung vor.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

#### 4.3 Löschwasserversorgung

Den abwehrenden Brandschutz in der Gemeinde Elmenhorst gewährleisten die *"Freiwilligen Feuerwehren Elmenhorst"*.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl bis 0,6 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

#### 4.4 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die *„Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen"*.

#### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist möglich.

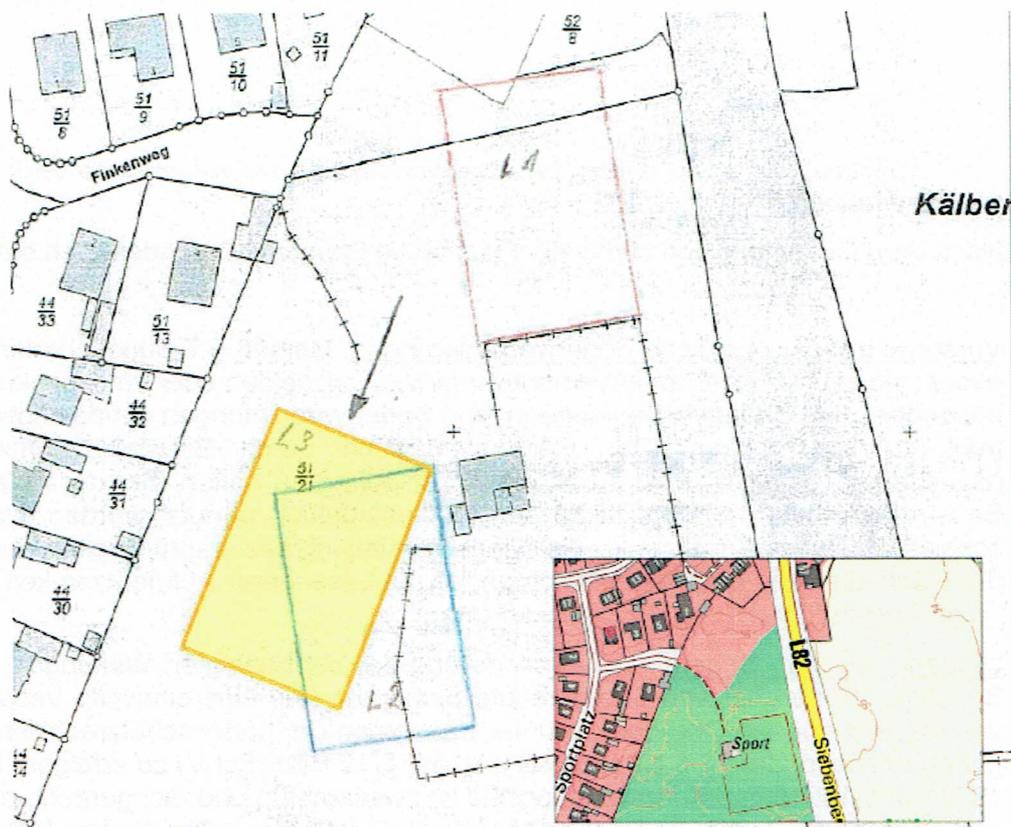
## 5 HINWEISE

### 5.1 Bodenschutz

Für das Plangebiet liegt eine Machbarkeitsstudie als geotechnischer Bericht (0065-19, 22.03.2019) zum Neubau einer Tennishalle vor, welches erstellt worden ist von den Grundbau Ingenieuren Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG aus Bredenbek. Dieses kam im Punkt „7 Bebaubarkeit“ zu folgendem Ergebnis:

*„Da zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei Angaben über Planungen vorgesehener Neubebauung vorliegen, soll und kann hier auftragsgemäß aktuell lediglich die generelle Machbarkeit innerhalb der untersuchten Flächen L1, L2 und L3 aufgezeigt werden.“*

**Bild 8:** Abbildung 2+3 aus Gutachten



Danach ist festzuhalten, dass die anstehenden gewachsenen Böden - Sande, Lehme und Mergel - aller 3 Standorte für eine Flachgründung prinzipiell geeignet sind (einziger Vorbehalt sind jedoch die lokal angetroffenen, weichsteifen/aufgeweichten Lehme: deren Aushub kann nach erforderlicher, örtlicher Maßgabe durch den Bodengutachter erforderlich werden; s.a. Anl. 1.1 - 1.3).

Tatsächlich erscheint uns der Standort L3, der uns als der favorisierte Standort benannt wurde, der insbesondere hinsichtlich der vorgenannten Einschränkung **baugrundtechnisch günstigste Standort** zu sein.

Nicht ausreichend tragfähige Mutterböden und Auffüllungen stehen in Mächtigkeiten zwischen ca. 0,5 m und 1 m an.

*Konkrete Angaben zu zulässigen Sohlwiderständen, für deren Festlegung die Untersuchung ausreichender Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit ist, sind erst dann möglich, wenn zumindest annähernde Kenntnis des Gründungsniveaus und der Fundamentlagen, -abmessungen und der ungefähr zu erwartenden Lasten gegeben ist.*

*Die vorliegende Beurteilung entbindet somit nicht von der Notwendigkeit einer konkret bauwerksbezogenen Untersuchung gemäß DIN 4020, DIN EN 1997 bzw. DIN 1054; erst danach kann die Wechselbeziehung Baugrund B Bauwerk in Bezug auf die Tragfähigkeit und Standsicherheit endgültig beurteilt werden.*

*Hinsichtlich der Trockenhaltung ist davon auszugehen, dass im Bauzustand keine Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. bedarfsweise lediglich Tagwasserhaltungsmaßnahmen (Stau-, Schichten, Niederschlagswasser) erforderlich werden können - insbesondere dann, wenn örtlich umfangreicherer Lehmaustausch erforderlich würde.*

*Die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 ist nicht möglich, da zum einen die anstehenden Böden größtenteils ungeeignet sind, zum anderen die angetroffenen Wasserstände keine DWA-konforme Versickerung erlauben.“*

Nach dem Gutachten sind somit alle Flächen im Plangebiet grundsätzlich bebaubar.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.



## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet (Teil 1) setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gemeinbedarfsfläche	7.210 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	60 m <sup>2</sup>
Grünflächen	16.730 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	4.930 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>28.930 m<sup>2</sup> (2,89 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht die Bebauung, aber nicht die Erhöhung der Wohnungszahlen.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Elmenhorst,

08. Juli 2021



  
(Norbert Ohl)  
- Bürgermeister -

Der B-Plan Nr. 3, 7. Änderung trat am ..... 15. Juli 2021 ..... in Kraft.



